

São Paulo, 18 de abril de 2022.

Ref.: PROPOSTA DA ADMINISTRADORA PARA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DO SJ AU LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, INSCRITO NO CNPJ/ME SOB O N.º 27.771.547/0001-47

Prezado Cotista,

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 22.610.500/0001-88 ("Administradora"), na qualidade de instituição administradora do **SJ AU LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/ME sob o n.º 27.771.547/0001-47 ("Fundo"), vem apresentar a V. Sa., na qualidade de cotista do Fundo ("Cotista"), a seguinte proposta ("Proposta da Administradora"), a ser apreciada na Assembleia Geral Extraordinária do Fundo ("Assembleia Geral"), a ser realizada de forma não presencial, por meio de consulta formal ("Consulta Formal"), que poderá ser respondida até **29 de abril de 2022**, nos termos do regulamento do Fundo ("Regulamento") e do artigo 21 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), observada a legislação vigente e as demais disposições do Regulamento.

Em 18 de abril de 2022, foi enviada aos Cotistas do Fundo a Convocação da Consulta Formal para a Assembleia Geral, que contará com as seguintes matérias na Ordem do Dia:

- i. a aprovação da contratação, pela **SJ AU LOGÍSTICA I EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 38.316.272/0001-78, sociedade na qual o Fundo é o único acionista ("SJ AU") de emissão dívida, visando suprir determinadas necessidades de recurso da SJ AU, descritas no Anexo III da Consulta Formal.
- ii. Aprovar a contratação, nos termos do artigo 34, inciso IV e §2º da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), pela SJ AU, do **BANCO MODAL S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade anônima de capital aberto, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, Praia de Botafogo, n.º 501, Botafogo, CEP 22.250-911, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 30.723.886/0001-62, e filial no Estado de São Paulo, Município de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 1.455, 3º andar, bairro Vl. Nova Conceição, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 30.723.886/0002-43 ("Banco Modal"), pessoa ligada à **MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 05.389.174/0001-01, gestor do Fundo ("Gestora"), em situação de potencial conflito de interesse nos termos do artigo 18, inciso XII da Instrução CVM 472, para realizar a distribuição de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") de emissão da **TRUE SECURITIZADORA**



S.A., sociedade com sede na Avenida Santo Amaro, n.º 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04.506-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 12.130.744/0001-00, cujas principais características se encontram no Anexo III da Consulta Formal;

- iii. a aprovação da dispensa da apresentação de cotação de 3 (três) instituições financeiras nos termos do parágrafo 2º do artigo 3 do regulamento do Fundo, para a realização da distribuição dos CRI, e aprovação do valor da proposta apresentada pelo Banco Modal à SJ AU pelo Fundo; e
- iv. a autorização para a Administradora praticar e celebrar, em nome do Fundo, todos e quaisquer atos, aprovações societárias, inclusive da SJ AU, contratos e/ou instrumentos necessários à efetivação das deliberações descritas nos itens acima, inclusive, para a emissão das debêntures pela SJ AU no âmbito do CRI descrito no item (ii) acima.

Nos termos da deliberação (iv) acima, eventual aprovação das matérias acima incluirá autorização à Administradora para a prática de todo e qualquer ato e a assinatura de todo e qualquer documento necessário à efetivação dos termos das matérias da Ordem do Dia acima, podendo a Administradora, para tanto, negociar e assinar as respectivas propostas, contratos e todos e quaisquer documentos adicionais que viabilizem as referidas transações.

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA

A presente Proposta da Administradora é enviada por recomendação da Gestora do Fundo sendo que as deliberações constantes acima visam aprovar a emissão de dívida pela SJ AU, sociedade na qual o Fundo é o único acionista, para suprir determinadas necessidades de recurso da SJ AU, para reforço do capital de giro e para implementação do projeto desenvolvido pela SJ AU, bem como aprovar a dispensa da apresentação de cotação de 3 (três) instituições financeiras nos termos do parágrafo 2º do artigo 3 do regulamento do Fundo, para a realização da distribuição dos CRI, o valor da proposta apresentada pelo Banco Modal à SJ AU pelo Fundo e aprovar a efetiva contratação do Banco Modal para realizar a distribuição dos CRI.

Esclarece-se que as matérias previstas nos itens acima precisam de aprovação de 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas.

Permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Por fim, a Administradora ressalta que os documentos pertinentes à Consulta Formal, incluindo a presente Proposta da Administradora, estão disponíveis para consulta no seguinte endereço eletrônico: www.vortx.com.br, de modo a permitir e assegurar que todos os Cotistas estejam aptos ao exercício informado do direito de voto, nos termos do artigo 19-A da Instrução CVM 472.

Atenciosamente,

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIO LTDA.



